

F.s for Neighborhood: 00045 'COVENTRY/KINGSBURY AREA'

Residential : 1.520
Town Homes/Duplexes: 1.000
Mobile Homes : 1.000
Agricultural Bldgs : 0.906
Commercial Bldgs : 1.000
Industrial Bldgs : 1.000

→ Final ECF

(Optional) Gross Rate Multipliers

A: 0.000
B: 0.000
C: 0.000
D: 0.000

00045
Coventry/Kingsbury
- Final ECF = 1.520
- Sales Support
- Range = +92 to +102

History

2015 = ECF = Varies + Range = +82 to +102
2016 = ECF = 1.043 + Range = +72 to +92
2017 = ECF = 1.120 + Range = +62 to +82
2018 = ECF = 1.145 + Range = 02 to +12
2019 = ECF = 1.067 + Range = +72 to +92
2020 = ECF = 1.205 + Range = +82 to +102
2021 = ECF = 1.301 + Range = +32 to +52
2022 = ECF = 1.312 + Range = +62 to +82
2023 = ECF = 1.357 + Range = +72 to +82
2024 = ECF = 1.365 + Range = +82 to +92

Parcel Number	Street Address	Neigh.	Sale Date	Sale Price	Instr.	Terms of Sale	Adj. Sale \$	2025 AV After ECF	2025 TCV After ECF	High/Low
41-13-01-103-008	680 KINGSBURY ST NW	00045	05/12/23	\$318,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$318,000	146,500	293,000	Low +9.982
41-13-02-252-001	3345 IPSWICH DR NW	00045	07/08/22	\$257,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$257,000	107,300	214,600	Low +10.392
41-13-02-277-003	3326 IPSWICH DR NW	00045	09/26/23	\$305,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$305,000	147,500	295,000	Low +9.502
41-13-02-277-009	987 COVENTRY DR NW	00045	02/16/23	\$250,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$250,000	144,400	298,800	High +9.772
41-13-02-277-023	839 COVENTRY DR NW	00045	06/15/22	\$210,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$210,000	133,600	265,200	High +9.762
41-13-02-278-002	994 COVENTRY DR NW	00045	11/01/22	\$215,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$215,000	168,200	216,400	High +10.182
41-13-02-427-006	1004 WOODMONT ST NW	00045	07/21/22	\$272,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$272,000	148,900	297,800	High +10.212
41-13-02-427-010	1021 NEEDHAM CT NW	00045	11/29/23	\$310,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$310,000	135,300	259,600	Low +10.202

Good mix
→ adj are
reasonable

High	Low
4	4

+9% to +10%
Range

10:47 AM

DB: Walker2025

Neighborhoods Used: 00045.COVENTRY/KINGSBURY AREA

1021 NEEDHAM CT NW

Parcel Number	** Invalid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-02-427-010	11/29/2023 00045	401	310,000	57,500
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	55	252,500	124,536	2.028



3326 IPSWICH DR NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-02-277-003	09/26/2023 00045	401	305,000	72,577
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	RANCH < 1100 56	232,423	144,150	1.612



680 KINGSBURY ST NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-01-103-008	05/12/2023 00045	401	318,000	60,170
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	RANCH 58	257,830	151,036	1.707



987 COVENTRY DR NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-02-277-009	02/16/2023 00045	401	250,000	50,100
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	RANCH 53	199,900	147,704	1.353



994 COVENTRY DR NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-02-278-002	11/01/2022 00045	401	215,000	51,176
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	RANCH 53	163,824	95,463	1.716



1004 WOODMONT ST NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-02-427-006	07/21/2022 00045	401	272,000	52,300
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	BI-LEVEL 68	219,700	142,345	1.543



3345 IPSWICH DR NW

Parcel Number	** Invalid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-02-252-001	07/08/2022 00045	401	257,000	50,100
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	RANCH < 1100 57	206,900	94,797	2.183



839 COVENTRY DR NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-02-277-023	06/15/2022 00045	401	210,000	54,659
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1.5 STORY 53	155,341	123,635	1.256



10:47 AM

DB: Walker2025

Neighborhoods Used: 00045.COVENTRY/KINGSBURY AREA

<<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual					>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
1.5 STORY	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854
BI-LEVEL	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854
CONDO	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854
FARMHOUSE	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854
MULTI FAMILY	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854
RANCH	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854
RANCH < 1100	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854
TRI-LEVEL	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854
TWO-STORY	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854
	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854	965,854

Total Single Family Costs by Manual : 965,854
 Total Mobile Home Costs by Manual : 0
 Total Town Home Costs by Manual : 0
 Total Agricultural Costs by Manual : 0
 Total Commercial Costs by Manual : 0

<<<<<<<<<<	Single Family Sale Residual Values					>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
1.5 STORY	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865
BI-LEVEL	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865
CONDO	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865
FARMHOUSE	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865
MULTI FAMILY	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865
RANCH	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865
RANCH < 1100	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865
TRI-LEVEL	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865
TWO-STORY	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865
	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865	1,467,865

Total Single Family Sale Residual Values : 1,467,865
 Total Mobile Home Sale Residual Values : 0
 Total Town Home Sale Residual Values : 0
 Total Agricultural Sale Residual Values : 0
 Total Commercial Sale Residual Values : 0

<<<<<<<<<<	Statistics for this Analysis					>>>>>>>>>>
# Valid Sales	# Invalid Sales	Coefficient of Dispersion (%)	Coefficient of Variation (%)	Price Related Differential		
7	2	6.28	8.54	1.007		
After Application of E.C.F.s		7.18	8.73	1.006		

<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)					>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
1.5 STORY	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)
BI-LEVEL	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)
CONDO	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)
FARMHOUSE	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)
MULTI FAMILY	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)
RANCH	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)
RANCH < 1100	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)
TRI-LEVEL	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)
TWO-STORY	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)
	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)	1.520(7)

Single Family E.C.F. : 1.520 (7)
 Mobile Home E.C.F. : 1.000 (0)
 Town Home E.C.F. : 1.000 (0)
 Agricultural E.C.F. : 1.000 (0)
 Commercial E.C.F. : 1.000 (0)

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<&
--

Neighborhoods Used: 00045.COVENTRY/KINGSBURY AREA

Max # of Res. Buildings: 50	Minimum E.C.F. (Residential): 0.35 Maximum E.C.F. (Residential): 2.00
Max # of Ag. Buildings: 50	Minimum E.C.F. (Agricultural): 0.50 Maximum E.C.F. (Agricultural): 1.50
Max # of C/I Buildings: 50	Minimum E.C.F. (Commercial): 0.50 Maximum E.C.F. (Commercial): 1.50